

Vergaderjaar 2023–2024

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1097

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 19 september 2023

De woningmarkt is en blijft in beweging. De positie van een starter die een woning wil kopen is in zijn algemeenheid de afgelopen tijd verbeterd. Ten opzichte van een jaar geleden lag de gemiddelde verkoopprijs in juli 2023 5,5% lager dan een jaar eerder¹. Daarnaast zijn de lonen de afgelopen jaren gestegen en zijn de leennormen iets aangepast waardoor (vooral) tweeverdieners meer mogelijkheid hebben gekregen in hun financiering². Ook is de relatieve positie van starters op de koopwoningmarkt verbeterd ten opzichte van private investeerders door maatregelen zoals de opkoopbescherming en de differentiatie van de overdrachtsbelasting. Deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat starters momenteel meer kans hebben op de woningmarkt. Dit blijkt ook uit de cijfers: in de vier grote steden is er een toename van 8 procent van het aantal verkochte woningen dat naar starters gaat³. De Nederlandsche Bank heeft aangegeven dat ook dit najaar huizen voor starters op de woningmarkt langzaamaan beter betaalbaar worden.⁴

Ondanks de verbeterde positie voor starters op de koopwoningmarkt blijft het voor veel starters lastig om een huis te kopen. De gestegen rente is daar voor een deel debet aan. Starters kunnen anders dan doorstromers namelijk geen beroep doen op een mogelijke overwaarde van een vorige woning en kunnen daardoor geen (lagere) rente meenemen van een eerdere hypotheek. De rente op nieuw afgesloten hypotheek is inmiddels 1 tot 2 procentpunt hoger dan de gemiddelde rente op uitstaande woninghypotheek.⁵ De gestegen rente heeft daarom meer impact op starters op de woningmarkt dan voor andere huizenkopers. De koopstarter blijft daardoor in een lastig parket zitten.

¹ Prijzen koopwoningen ook 5,5 procent lager in juli (cbs.nl).

² Kamerstuk 32 847, nr. 977.

³ Woningmarkt 1e kwartaal 2023: koopstarters winnen terrein – Kadaster.nl zakelijk.

⁴ Worden huizen weer betaalbaar voor starters? (Dnb.nl).

⁵ Rente (dnb.nl).

Het is niet eenvoudig om een gerichte oplossing voor deze groep te vinden. Het kopen van een woning moet namelijk wel financieel verantwoord blijven en moet niet onnodig leiden tot een prijsopdrijvend effect in een toch al krappe woningmarkt. Met de invoering van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen behoud ik die balans en kunnen we een groep startende huishoudens, die nu net niet een koopwoning kan bemachtigen, helpen. Met deze brief schets ik de ontwikkelingen ten aanzien van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Ook maak ik van de gelegenheid gebruik om u te informeren over de voortgang ten aanzien van het Verbeterplan Vertrouwen in het koopproces.

Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK)

In het Coalitieakkoord uit december 2021 (bijlage bij Kamerstuk 35 788, nr. 77) stond opgenomen dat starters geholpen moesten worden om onder bepaalde voorwaarden een woning te kopen. Dit zou bijvoorbeeld een nieuwe vorm van premie A-woningen kunnen zijn zonder dat hierdoor de woningprijzen extra stijgen. Vervolgens heeft het voormalig Lid Geurts (CDA) op 7 november 2022 gezamenlijk met de leden De Groot (D'66), Boulakjar (D'66) en Grinwis (CU) een amendement ingediend om een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen⁶ te realiseren. Met dit amendement is 40 miljoen vrijgemaakt vanuit de regeling Woningbouwimpuls naar een nieuw op te zetten Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen.

In mijn Kamerbrief van 7 februari jl. over meer kansen voor koopstarters⁷ heb ik reeds enkele uitgangspunten van het fonds met u gedeeld. Zo zal dit fonds beschikbaar zijn voor starters met een huishoudinkomen van maximaal 2x modaal (ongeveer maximaal € 80.000), is de koperskorting⁸ maximaal € 50.000 en stellen wij als voorwaarde minimaal 50 procent cofinanciering aan gemeenten en ontwikkelaars. Ook wordt de betaalbaarheidsgrens gehanteerd als maximumprijs (€ 355.000 in 2023). Aan deze kenmerken wil ik toevoegen dat het fonds zich specifiek richt op nieuwbouwwoningen voor starters. Dit omdat gemeenten bij nieuwbouwwoningen meer sturingsruimte hebben, om bepaalde karakteristieken zoals de verkoopprijs voor te bouwen woningen, vast te leggen.

Het fundament van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen moet robuust en toekomst bestendig zijn. Om het fonds goed vorm te kunnen geven heb ik diverse juridische kaders onderzocht en heb ik ook gekeken naar recentelijk opgerichte fondsen zoals het Nationaal Warmtefonds en het Energie Transitiefonds.

Dit heeft geleid tot een keuze voor de volgende voorwaardelijke opzet. Uw Kamer wordt op een later moment geïnformeerd over de definitieve opzet van het fonds. Hierover vinden nog gespreken plaats met de stakeholders, waaronder de stichting OpMaat. Ook ben ik nog in overleg met het Ministerie van Financiën over de mogelijkheden van de uitwerking van het fonds. Het fonds is van plan om object gerelateerde koperskortingen te verschaffen, waardoor de starter de woning kan kopen voor minder dan de getaxeerde woningwaarde. Bij doorverkoop van de woning wordt met de opbrengst van de (reguliere) verkoop de koperskorting terugbetaald. Deze terugbetaling is inclusief een gedeelte van de waardeontwikkeling. Bij positieve waardeontwikkeling is de terugbetaling hoger dan de initiële korting, en bij een negatieve waardeontwikkeling lager. In de corporatie-

⁶ Kamerstuk 36 200 VII, nr. 52.

⁷ Kamerstuk 32 847, nr. 996.

⁸ Het verschil tussen de getaxeerde waarde en aankooprijs van de starter is financieel gezien een uitgestelde betaling zonder rente. In praktijk wordt dit echter vaak een koperskorting genoemd.

sector is deze mate van waardedeling bij Verkoop onder Voorwaarde reeds vastgelegd middels de *fair value* verhouding in de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Voor het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen wil ik voor de consistentie bij deze verhouding aansluiten. Deze zomer is het voorstel voor de actualisatie van de *fair value* verhouding in internetconsultatie geweest en ik zal hierover dit najaar uitsluitend geven.⁹

Ik verwacht met dit fonds, afhankelijk van de daadwerkelijke uitwerking rondom cofinanciering, initieel ongeveer 2.000 starters huishoudens te kunnen helpen aan een koopwoning. Hiermee kom ik tegemoet aan de motie van de leden Boulakjar (D'66) en de Groot (VVD) om sterker te sturen zodat echt betaalbare woningen voor starters mogelijk gemaakt kunnen worden¹⁰. Op dit moment ben ik met ontwikkelaars en gemeentes in gesprek om te onderzoeken hoe dit het beste vorm te geven. Dit fonds heeft echter wel een mogelijk prijsopdrijvend effect, doordat ontwikkelaars ook bij nieuwbouw kunnen anticiperen op de regeling voor starters. In de verdere uitwerking neem ik dit actief mee en probeer ik dit tot een minimum te beperken.

Bovengenoemde systematiek wordt op dit moment al gebruikt door ontwikkelaars en corporaties bij verkoop onder voorwaarde constructies door onder andere de Stichting OpMaat. Mede daarom heb ik zoals uw Kamer mij heeft verzocht de stichting OpMaat betrokken bij de uitwerking van het fonds. De stichting OpMaat biedt o.a. met het KoopStart-instrument projectontwikkelaars, aan woningcorporaties en gemeenten instrumenten om betaalbare koopwoningen voor starters te realiseren.

In het kader van een ordentelijk en rechtmatig proces vinden er verkennde gesprekken plaats over het beheer en de mogelijke uitvoering van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen, daarbij hoort ook een markttoets. Ik ben bezig met een subsidieverleningstraject om een potentiële uitvoerder voor het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen te vinden. Na deze stap kan het fonds deze gelden op een marktconforme manier uitgeven aan projectontwikkelaars en bouwondernemingen, waardoor zij de koperskortingen kunnen verschaffen aan particuliere starters. In deze opzet houd ik oog voor een eerlijke verdeling en zet ik in op een gefaseerde uitrol. Mijn ambitie is om deze regeling in 2024 te openen. Voor die tijd zal ik uw Kamer informeren over de details van inschrijven, het selectieproces en de vormgeving van de uitvoering.

Voortgang eerlijk koopproces

Samen met marktpartijen wordt er hard gewerkt aan het transparanter maken van het koopproces. Hierbij wordt voortgebouwd op het verbeterplan «vertrouwen in het koopproces» dat ik in februari 2022 ondertekende met NVM, VBO, Vastgoedpro en Vereniging Eigen Huis. De brancheorganisaties zijn voortvarend aan de slag gegaan met de afspraken vanuit het verbeterplan. Zo stellen de drie brancheorganisaties van makelaars bijvoorbeeld sinds 1 januari 2023 het aanbieden van een biedlogboek verplicht aan hun leden. In dat biedlogboek is het verloop van het biedingsproces inzichtelijk gemaakt. Dit biedlogboek ontvangen alle kandidaat-kopers die een bod hebben uitgebracht op een woning automatisch.

In de brief die ik in juli 2022 aan uw Kamer verstuurd (Kamerstuk 32 847, nr. 931) gaf ik aan dat ik wil dat er één marktbrede norm komt voor het

⁹ www.internetconsultatie.nl/fair_value/b1.

¹⁰ Kamerstuk 32 847, nr. 1018.

biedlogboek. Het is dan niet langer afhankelijk van het proces, of de makelaar die je kiest, of je een biedlogboek krijgt aangeboden. Ook de informatie en de wijze waarop een biedlogboek tot stand komt moet gelijk zijn voor alle partijen die bij het koopproces betrokken zijn. Het Nederlands Normalisatie Instituut (NEN) heeft in mijn opdracht in de periode van 1 juni – 31 augustus 2023 verkend of het opstellen van een marktbrede norm haalbaar was. De uitkomst is een positief advies om te starten met het ontwikkelen van een set met minimale eisen waaraan een biedlogboek moet voldoen. Ik heb daartoe een vervolgoopdracht gegeven aan het NEN om een Nederlands Technische Afspraak (NTA) voor het biedlogboek te ontwikkelen samen met belanghebbende partijen. Ik ben verheugd te merken dat er grote bereidheid is vanuit de sector om deel te nemen aan het traject om gezamenlijk te komen tot minimale eisen. Als bijlage bij deze brief treft u het advies van het NEN aan. Ik zal u voor het eind van het jaar informeren over de voortgang op dit gezamenlijke traject.

Daarnaast start ik begin 2024 een evaluatie om te onderzoeken wat de effecten zijn geweest van de ondertekening van het Verbeterplan op de transparantie in het koopproces en of deze vorm van zelfregulering door de markt voldoende werkt. Hierin wordt naar alle onderdelen van het verbeterplan gekeken waaronder het biedlogboek maar ook naar de uitvoering van het vereniging overstijgend tuchtrecht en de opening vast het Klachtenloket Vastgoedprofessionals. De evaluatie zal ook ingaan op de vraag of en zo ja welke additionele maatregelen gewenst of nodig zijn om tot een transparanter koopproces te komen. Op basis van de uitkomsten van de evaluatie zal ik uw Kamer medio 2024 informeren over eventuele aanvullende maatregelen die genomen kunnen worden om het koopproces transparanter en eerlijker te maken.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge